

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA RECTIFICATION DE LA RM20

B – Enquête parcellaire conjointe

COMMUNE DE LEVENS

AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



Destinataires :

Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes
Monsieur le Président de la Métropole Nice Côte d'Azur
Madame la Présidente du Tribunal Administratif
Monsieur le Maire de Levens

Le Commissaire Enquêteur
Jocelyne GOSSELIN
A NICE, le 19 mai 2022

1. OBJET DE L'ENQUÊTE

Il s'agit d'une enquête publique parcellaire conjointe à une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet d'élargissement de la RM20 au PR 8+700, sur la commune de Levens. L'enquête parcellaire a été mise en place afin de permettre l'acquisition des terrains nécessaire à la réalisation du projet.

2. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

La présence de deux registres provoque une grande confusion pour le public qui note ses observations indifféremment dans l'un ou l'autre des registres. Mis à part le courrier de Maître EUVRARD et son observation (D17), l'ensemble des observations aurait dû être consigné dans le registre A concernant la Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

2-1. Enquête parcellaire conjoint

L'ensemble des 47 observations, en faveur de la Déclaration d'Utilité Publique préconise l'amélioration de la sûreté de la circulation automobile et des piétons d'où la nécessité d'élargir la RM20 au niveau du PR8+700. J'ai donné un avis favorable à cette DUP.

Rappel des termes du courrier de Maître EUVRARD représentant Madame JAKOBSEN propriétaire de la parcelle AD402.

La parcelle cadastrée AD402 se présente actuellement en l'état de travaux de voirie déjà commencés avec dépose de remblai sans autorisation du propriétaire en 2017 sur la base d'une autorisation de travaux de la DDFIP-AM avec prise de possession anticipée du 4 août 2017. La pose de remblai a été interrompue suite à une sommation par voie d'huissier du 9 octobre 2017, dans le cadre d'une procédure de succession vacante injustifiée.

Madame JAKOBSEN, propriétaire de la parcelle AD402 d'une contenance totale de 540 m² est visée par la procédure d'expropriation. La MNCA projette de procéder à une expropriation partielle pour une emprise de 163 m² sur les 540m² de la parcelle, correspondant à la seule bâtisse présente sur la parcelle, laquelle est vouée à la destruction. Le projet prévoit donc de laisser à Madame JAKOBSEN une parcelle résiduelle de 377 m² qui se trouvera en contrebas de la route après élargissement. Madame JAKOBSEN entend contester cette emprise partielle.

La parcelle restante présentera une topographie en forte pente. La voirie réalisée avec murs de soutènement créera un dénivelé important rendant l'accès à la parcelle plus difficile, voire impossible, la réduisant à un espace vert inutilisable, d'autant plus que ses dimensions et son classement urbanistique n'en permettront aucune utilisation réelle.

Madame JAKOBSEN, actuellement propriétaire d'une parcelle bâtie, deviendra propriétaire d'une parcelle réduite, non bâtie, située en zone Nb donc non constructible. Par ailleurs, le terrain est situé en zone d'aléa fort. Il ne présente donc plus aucun intérêt. Madame JAKOBSEN sera donc totalement expropriée et ne sera indemnisée que pour la bande de terrain rachetée qui inclus la seule bâtisse existante. La Métropole limite les coûts d'acquisition mais prive la propriétaire de la totalité de la jouissance du terrain dont elle disposait.

Rappel de l'article L242-1 du code de l'expropriation : « Lorsque l'expropriation ne porte que sur une portion d'immeuble bâti et si la part restante n'est plus utilisable dans des conditions normales, l'exproprié peut demander au juge l'emprise totale »

Madame JAKOBSEN née FIORUCCI se réserve le droit de présenter une réquisition d'emprise totale devant le juge mais demande, au stade de l'enquête parcellaire, que le commissaire enquêteur recommande une expropriation totale de la parcelle AD402.

Maître Vincent EUVRARD porte à la connaissance du CE que la MNCA avait initialement proposé une cession totale de la parcelle (cf. courrier de la MNCA du 20 décembre 2019 avec état parcellaire et courrier de Sartorio Avocats du 25 novembre 2020).

Madame JAKOBSEN née FIORUCCI a refusé cette proposition en raison du prix proposé (70 000€ en décembre 2019) sans rapport avec la valeur réelle du terrain. Elle a toutefois exprimé oralement le souhait d'être indemnisée sur l'ensemble de la parcelle.

Avis motivé du commissaire enquêteur

Concernant l'argumentation de Maître EUVRARD dans son courrier, il me semble tout à fait recevable que l'indemnisation porte sur la totalité de la parcelle. En effet, la configuration du terrain après réalisation du projet d'élargissement de la route, rendra l'accès au terrain impossible. L'évacuation des remblais instables déposés en 2017, la construction d'un mur de soutènement, surmonté d'un muret le long du trottoir à réaliser, va provoquer un dénivelé important sur un terrain dont la partie la plus plate aura été complètement utilisée pour le projet.

Par ailleurs, la situation du terrain en zone Nb, en zone de précaution d'aléa glissement de terrain et d'affaissement et d'effondrement de cavités souterraines G*E, le rend inutilisable. Comme, de plus, les travaux projetés en interdiront l'accès, une activité agricole n'est même pas envisageable.

Monsieur Antoine VERAN, maire de Levens m'a indiqué que la commune était prête à indemniser la propriétaire de la parcelle pour le terrain restant. Le terrain étant en zone Nb donc non constructible, le surcoût ne devrait pas être très important.

Enfin, on ne peut s'expliquer le revirement de la Métropole Nice Côte d'Azur entre le 27 novembre 2020 (courrier de Sartorio Avocats où il est bien précisé que la parcelle contient 540 m²) et le plan parcellaire du 3 décembre 2020 qui ne porte que sur 163 m².

Le fait de ne pas indemniser Madame JAKOBSEN sur la totalité de la parcelle me semble constituer une spoliation.

Après avoir étudié le dossier,

En avoir obtenu des précisions,

Visité les lieux,

Attendu que la publicité de l'enquête a été diffusée par voie de presse et affichage en temps voulu et sur les lieux directement concernés,

Vu le rapport d'enquête ci-joint,

Les précisions apportées par la Métropole Nice Côte d'Azur et Monsieur le Maire de Levens,

Compte tenu de l'examen des observations présentées par le public,

J'émet un

AVIS FAVORABLE

Au rachat des terrains nécessaires à l'élargissement de la RM20 au point PR8+700 dans le quartier Saint-Anne de la commune de Levens

Avec une recommandation :

- L'achat de la totalité de la parcelle AD402, soit par la Métropole Nice Côte d'Azur, soit partiellement par la commune de Levens

Fait à Nice, le 19/05/2022

Jocelyne GOSSELIN

Commissaire enquêteur

